

# La demanda d'habitatge. Quo vadis?

**Juan A. Módenes**

Professor Titular del Departament de Geografia (Univ Autònoma de Barcelona) i Investigador associat (CED-CERCA)

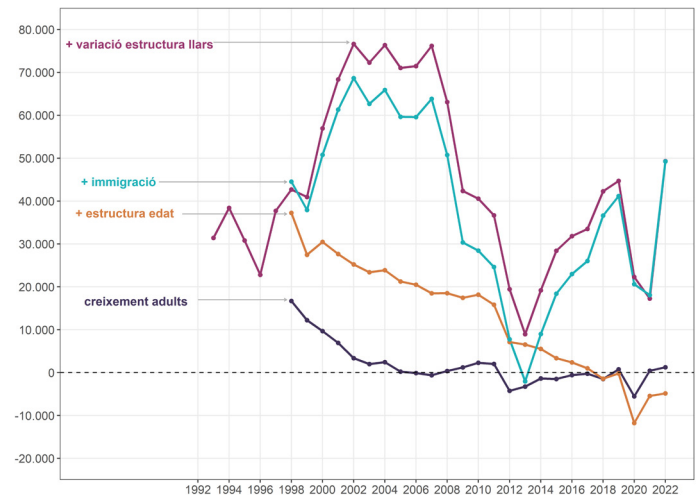
Un dels temes més importants de debat polític i social a Catalunya i Espanya dels últims anys ha estat el mal funcionament del mercat de l'habitatge. A partir del cas de Catalunya, proposem diverses explicacions d'origen demogràfic per a aquest fet. Primer, hi ha un problema creixent de desajust entre la demanda demogràfica d'habitatges i la nova oferta disponible. Segons les nostres estimacions, en el període expansiu 2014-2020 l'estoc de llars catalanes es va incrementar en 222.000 unitats fins als 3,1 milions, mentre que només es van finalitzar 50.000 habitatges. El 2019, el dèficit de nou habitatge, mesurat com la diferència entre saldo net de llars i habitatges finalitzats, va ser de 35 mil. Segon, la demanda demogràfica ja no és estable sinó cíclica i incerta. El 2013 es van afegir unes 9 mil llars a l'estoc, el 2019 45 mil. Disparitats similars estan succeint al conjunt d'Espanya.

En aquest *Perspectives Demogràfiques*, mostrem com ha canviat la distribució dels components demogràfics de la demanda cap a un pes més gran dels factors menys estables com ara la immigració, que va explicar el 93% del creixement net de llars el 2019, i l'evolució de l'estructura de les llars, que explicava més de 10 mil llars addicionals anuals en els primers anys 2000. A continuació, analitzem l'existència d'una desconexió entre l'oferta i la demanda d'habitatges. Per últim, suggerim que un dels principals desafiaments de la demografia aplicada és ser útil per al disseny de noves polítiques d'habitatge, que tinguin en compte l'impacte cíclic de les conjuntures, la no-linealitat de les tendències i la incertesa.

## La nova base demogràfica de la demanda residencial

Com està canviant la base demogràfica de la demanda residencial? Aquesta base està constituïda pel creixement del nombre de llars, una xifra inestable. Mentre que ara

s'afegeixen anualment entre 20 i 40 mil llars, els primers anys 2000 es va arribar a gairebé 80 mil llars. Quatre factors expliquen la variació del nombre de llars: el nombre d'adults en relació al creixement natural del passat, la seva distribució per edat, les migracions exteriors, principalment d'adults, i la dinàmica de formació de llars (emancipació, dissolució i reconstitució de llars, i autonomia residencial de gent gran). La importància de cada factor depèn de l'estadi evolutiu demogràfic.



**Figura 1.** Descomposició de la variació recent de noves llars en els seus principals components demogràfics. Catalunya

**Font:** Elaboració pròpia a partir de dades de l'Estadística de Població i EPA.

Durant la Transició Demogràfica, la fecunditat era el component primari de la variació del nombre de llars perquè determinava el nombre d'adults en disposició de formar llar. Era un component tendencial i previsible i, en conseqüència, era el principal factor quantitatiu explicatiu de les necessitats d'habitatge. En poblacions posttransicionals, i especialment les que compten amb una baixíssima fecunditat com és el nostre cas, el creixement natural perd pes com a motor de la variació de les llars, ja que el nombre d'adults nadius tendeix a disminuir. La reducció de la fecunditat i l'envelliment van provocar una onada finita d'adults joves que va alimentar a Catalunya la formació de llars durant un temps. Posteriorment, quan s'incorporen els adults de les generacions buides, disminueix el flux de noves llars joves i augmenta la desaparició de llars per mortalitat, en arribar les generacions plenes a edats avançades. Com a resultat en poques dècades es redueix el saldo net de noves llars. L'evolució del nombre i l'estructura per edat dels adults nadius va ser tendencial i, per això, fàcilment previsible.

Les dades per a Catalunya de la figura 1 ho confirmen. Aquest gràfic mostra la descomposició acumulada dels factors





